

10058-18

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE

R.G.N. 13249/14

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Antonio ORICCHIO - Presidente  
Aldo CARRATO - Consigliere Rel.  
Luigi ABETE - Consigliere  
Giuseppe FORTUNATO - Consigliere  
Gianluca GRASSO - Consigliere  
ha pronunciato la seguente

Cron. 10058

Rep. R.T.

C.C. 5/02/2018

Pagamento  
oneri relativi  
a comunione o  
condominio

**ORDINANZA**

**(ai sensi degli artt. 375, co. 5°, e 380-bis.1 c.p.c.)**

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 13249/14) proposto da:

COMPLESSO RESIDENZIALE (omissis) (C.F.: (omissis) ), in persona dell'Amministratore unico e legale rappresentante pro-tempore, rappresentato e difeso, in forza di procura speciale a margine del ricorso, dall'Avv. (omissis) (omissis) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in (omissis) (omissis) ; - *ricorrente* -

contro

(omissis) (C.F.: (omissis) ), rappresentato e difeso, in virtù di procura speciale in calce al controricorso, dall'Avv. (omissis) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in (omissis) ; - *controricorrente* -

e

Avverso la sentenza del Tribunale di Tivoli n. 1658/2013, depositata il 13 novembre 2013 (non notificata);

**RILEVATO IN FATTO**

Con sentenza n. 865/2009 il giudice di pace di Tivoli rigettava l'opposizione proposta da (omissis) diretta all'ottenimento dell'annullamento del decreto ingiuntivo emesso dei suoi confronti per il pagamento delle spese per oneri condominiali dallo stesso assunti come dovuti in base ad apposita delibera dell'Assemblea della Comunione immobiliare " (omissis) " con la quale erano

stati approvati il bilancio dell'anno 2008 e la gestione temporanea 2007, il tutto sul presupposto dell'accertamento, nella fattispecie, dell'esistenza di un condominio (se, non propriamente, di un supercondominio) di cui era amministratore giudiziario un professionista nominato in via giudiziaria ai sensi dell'art. 1105 c.c. e della persistente efficacia della delibera posta fondamento del ricorso monitorio, non potendosi dedurre – nell'instaurato giudizio di opposizione di cui all'art. 645 c.p.c. – questioni attinenti alla validità della delibera stessa, da contestare, eventualmente, con l'introduzione di un autonomo giudizio.

Decidendo sull'appello proposto dal soccombente opponente, nella costituzione dell'appellato Complesso Residenziale " (omissis) " (già denominato " (omissis) "), il Tribunale di Tivoli, con sentenza n. 1658/2013, accoglieva il gravame e, per l'effetto, in riforma dell'impugnata decisione, annullava il decreto ingiuntivo oggetto di opposizione, regolando, di conseguenza, le spese giudiziali.

A sostegno dell'adottata decisione il suddetto Tribunale rilevava che mancava, nel caso di specie, la prova che gli assunti comunisti avessero aderito, con apposita forma negoziale, alla "struttura" (omissis) (indipendentemente da come la si intendesse qualificare) e provveduto all'accettazione espressa del relativo regolamento, aggiungendo che, in ogni caso, la delibera assembleare su cui era stata basata la domanda in sede monitoria era stata annullata con sentenza n. 1466/2009 (poi, peraltro, appellata) e che, inoltre, l'amministratore era stato condannato in sede penale per aver falsificato la planimetria relativa alla determinazione dei terreni facenti parte della menzionata struttura (ancorché, poi, i reati al medesimo ascritti fossero stati dichiarati prescritti all'esito del giudizio di appello), così venendo a difettare il presupposto della pretesa creditoria nei confronti dell'appellante.

### **CONSIDERATO IN DIRITTO**

Avverso la suddetta sentenza di appello ha proposto ricorso per cassazione il Complesso residenziale " (omissis) " (in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante p.t., rag. (omissis) , giusta nomina dell'assemblea dei

comunione del 12 maggio 2013, allegata in atti), riferito a due motivi, al quale ha resistito con controricorso l'intimato (omissis) .

Entrambe le parti hanno depositato memoria ai sensi dell'art. 380-bis.1 c.p.c. .

In particolare, il difensore della parte controricorrente ha, nella sua memoria, dedotto che la sua assistita aveva provveduto a notificare alla controparte ricorrente sentenza del Tribunale di Tivoli n. 1493/2014, con attestazione del suo passaggio in giudicato da parte del cancelliere, che ha contestualmente depositato ai sensi dell'art. 372 c.p.c., unitamente alla sentenza di questa Corte n. 328/2017, con la quale è stato accertato, in altro giudizio, l'eccepito giudicato.

Ciò posto, si rileva che, con il primo motivo, la parte ricorrente ha dedotto – con riferimento all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. – la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 818, 1100, 1105, 1106, 1107, 1109, 1117, 1118, 1137, 1350 e 2644 c.c., nonché degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., la nullità della sentenza (ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c.) e il vizio di omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che ha costituito oggetto di discussione fra le parti (in virtù dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., nuova versione), avuto riguardo alla mancata rilevazione, nella fattispecie, di una situazione immobiliare configurante una comunione o un condominio, e, quindi, deducendo l'erroneità dell'impugnata sentenza nella parte in cui il Tribunale aveva ritenuto che, al fine dell'affermazione dell'appartenenza della singola proprietà al complesso comunitario, non poteva considerarsi sufficiente una generica presa di impegno all'atto di vendita rispetto alla futura costituzione di un consorzio o condominio, risultando necessario che a quest'ultimo si aderisse espressamente e che il relativo regolamento di gestione venisse accettato espressamente in forma negoziale.

Con la seconda censura la parte ricorrente ha denunciato – in ordine all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. - la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c. e degli artt. 1109 e 1137 c.c., sul presupposto che la sentenza impugnata non aveva fatto applicazione del consolidato principio alla stregua del quale il condomino opponente a decreto ingiuntivo emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. per il pagamento di contributi condominiali, sulla scorta di una

deliberazione assembleare oggetto di impugnativa in virtù dell'art. 1137 c.c., non può contestare il titolo dell'avversa pretesa sulla base di eccezioni relative alla validità della delibera, giacché la condanna all'adempimento del debito ingiunto è condizionata soltanto al perdurare dell'efficacia della medesima deliberazione.

Va ritenuto, in via di principio (e qui confermato come già sostenuto da questa Sezione con la sentenza n. 328/2017), che, qualora una cooperativa edilizia, dopo aver stipulato con il Comune una convenzione di lottizzazione su di un terreno al fine di costruirvi un complesso edilizio da destinare a civili abitazioni, abbia poi provveduto all'assegnazione degli alloggi realizzati ai soci, con conseguente formale trasferimento in loro favore della proprietà delle singole unità immobiliari ed insorgenza di un rapporto di condominio tra i soci assegnatari, deve rilevarsi che l'oggetto dell'assegnazione include, di regola, anche la comproprietà dei beni che abbiano l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, e, cioè, che siano collegati, strumentalmente, materialmente e funzionalmente, con le unità immobiliari assegnate in proprietà esclusiva ai soci, ovvero che siano in rapporto con queste da accessorio a principale, essendo il diritto dei soci assegnatari sulle parti di area non direttamente interessate dai fabbricati assimilabile a quello dei condomini sulle parti comuni.

Come già statuito da questa Corte (v. Cass. n. 6882/2014), deve, infatti, puntualizzarsi che le cooperative edilizie perseguono lo scopo di costruire alloggi e di assegnarli dapprima in godimento e, poi, in proprietà individuale ai soci. Nell'attuare tale oggetto sociale, la previsione di spazi deputati al godimento comune dei soci è più o meno necessitata dalla natura stessa del corpo di fabbrica realizzato e dall'applicazione ad esso dell'art. 1117 c.c. in tema di parti comuni dell'edificio; peraltro, rientra in ogni caso nella discrezionalità delle società individuarli e delimitarli, e così ampliare o ridurre corrispondentemente aree e volumi destinati all'assegnazione in proprietà singola, temperando fra loro gli interessi individuali e collettivi dei soci. Questo potere rinvia la propria fonte nel contratto sociale e, con riferimento all'edificio costruito dalla cooperativa, non è soggetto a limiti ulteriori rispetto a

quelli evincibili dalle norme imperative dettate nell'ambito della disciplina del condominio.

Il Tribunale di Tivoli ha ritenuto decisiva, al fine di escludere la comproprietà in capo ai soci assegnatari delle aree e degli impianti di pertinenza degli alloggi (pozzi, depuratore, terreni destinati a verde e impianti di urbanizzazione secondaria), e quindi negare il conseguente obbligo di partecipare alle relative spese, la mera mancata menzione di tali beni all'interno dell'atto di assegnazione, ravvisando la necessità di una formale adesione negoziale alla "struttura" del Parco residenziale con relativa accettazione espressa del relativo regolamento di gestione. Applicando, al caso di specie, l'art. 1117 c.c., si sarebbe, peraltro, configurata, piuttosto, una presunzione di comunione tale da involgere quelle aree e quegli impianti denotanti - all'esito di un'indagine di fatto riservata al giudice del merito - una relazione strumentale necessaria con l'uso comune. Questa presunzione non potrebbe essere superata dalla pura e semplice omessa menzione nell'atto di assegnazione di dette aree o impianti, occorrendo, invece, una formale espressione in questa direzione contenuta nel contratto sociale (per riferimenti cfr. Cass. n. 22641/2013).

Chiariti questi aspetti di ordine generale, rileva, tuttavia, il collegio che, in via del tutto pregiudiziale, occorre prendere in considerazione la deduzione, ad istanza della parte controricorrente, dell'esistenza di un giudicato esterno formatosi *inter partes* dopo la notifica del ricorso per cassazione, in forza della sentenza del Tribunale di Tivoli n. 1493/2014 del 23 giugno 2014, corredata di idonea certificazione ai sensi dell'art. 124 disp. att. c.p.c., con la rituale produzione dell'inerente documento. La menzionata sentenza, resa a seguito di impugnativa di deliberazione assembleare relativa ai bilanci consuntivo 2011 e preventivo 2012 del Complesso Residenziale (omissis), accertava (con motivazione analoga a quella che ha portato alla revoca del decreto ingiuntivo nel presente giudizio), che gli atti di assegnazione dei lotti agli attori (fra cui l'odierna parte controricorrente) non avevano alcun riferimento alle pertinenze relative, sicché non sussisteva alcuna comunione al riguardo di detti beni.

L'accertamento contenuto nella suddetta sentenza del Tribunale di Tivoli n. 1493/2014, dell'insussistenza di una situazione di contitolarità in capo alla parte

controricorrente delle aree pertinenziali del Complesso " (omissis) ", presupposto di fatto dell'obbligo della stessa parte di contribuire alle spese della relativa comunione, inerisce ad una connotazione, di fatto e di diritto, del rapporto *inter partes*, idonea a produrre effetti destinati a durare per tutto il protrarsi di tale rapporto a situazione normativa e fattuale immutata.

Ne deriva che la situazione ivi accertata non può più costituire oggetto di valutazione diversa nel presente giudizio (cfr., ad es., Cass. n. 11572/2016) avuto riguardo alla prospettazione delle questioni dedotte con i due motivi di ricorso, poiché i limiti della cognizione del giudice del procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali dipendono comunque dalla preventiva configurabilità di una deliberazione che abbia approvato la ripartizione delle spese tra i condomini relative a parti ad essi comuni, essendo tale situazione di comunione smentita dall'intervenuto giudicato esterno (arg. da Cass. n. 305/2016).

Ne consegue che il ricorso per cassazione in oggetto, poiché finalizzato a porre in discussione la questione relativa alla contitolarità delle aree pertinenziali del Complesso Residenziale " (omissis) ", che risulta coperta dal contrario giudicato esterno dedotto da parte controricorrente, deve essere rigettato (v., per tutte, Cass. S.U. n. 13916/2006 e Cass. n. 26041/2010).

La sopravvenienza del giudicato esterno rispetto al momento di proposizione del ricorso giustifica la compensazione delle spese del giudizio di cassazione.

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 – dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione integralmente respinta.

#### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e compensa tra le parti le spese del giudizio di cassazione.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115/2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228/2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di

contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso nella camera di consiglio della 2<sup>a</sup> Sezione civile in data 5 febbraio 2018.

*Antonio Oricchio*

Il Presidente

dr. Antonio Oricchio

*Donatella D'Anna*  
Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA

**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**

**Roma,**

**24 APR. 2018**

*Donatella D'Anna*  
Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA